

Biblis

# Golfen-Wohnen-mediterranes Wellnesshaus!

VP azonosító: 23133726



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 849.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 175 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 532 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis

## Áttekintés

VP azonosító	23133726
Hasznos lakótér	ca. 175 m <sup>2</sup>
Tető formája	Egylépcsős tető
AZ INGATLAN ELÉRHETŐ?	megállapodás szerint
Szobák	5
Hálósobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2018
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	849.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträft 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszerű
Kivitelezési módszer	Elsőre gyártott alkatrészek
Hasznos terület	ca. 25 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	ELEKTRO	Végső energiafogyasztás	71.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	13.12.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Hőszivattyú		

VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis

## Az ingatlan



VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis

## Az ingatlan



VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis

## Az ingatlan



VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis

## Az ingatlan



VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis

## Az ingatlan



VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis

## Az ingatlan



VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis

## Az ingatlan



VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis

## Az ingatlan



VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis

## Az els? benyomás

In absoluter Top-Lage, einen Steinwurf vom Golfplatz entfernt, steht dieses moderne Einfamilienhaus im mediterranen Stil. Das Haus ist ein Fertighaus mit doppelter Wärmedämmung und absolut auf dem neuesten Stand der Technik. Schon beim Betreten spüren Sie die individuelle offene Raumgestaltung im Erdgeschoss. Eine große Küche mit Block und mit allen gängigen Geräten ausgestattet sowie eine geräumige Vorratskammer steht hier zur Verfügung. Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer lassen den Wohnraum hell und gemütlich erstrahlen. Ein moderner Heizkamin kann in der kühleren Jahreszeit genutzt werden. Das Arbeitszimmer mit einem Duschbad und der Technik/Hauswirtschaftsraum befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Eine 55 m<sup>2</sup> große Terrasse, auf der Sie alle Jahreszeiten genießen können, schließt sich dem Wohnraum an. Das Highlight ist der 40 m<sup>2</sup> große Pool mit Bade-/Gästehaus und der im mediterranen Stil angelegte Garten. Hier lässt es sich wunderbar wohnen und das besondere Ambiente erleben. Das Obergeschoss hat neben einem schönen Badezimer mit Sauna "en Suite" eine separate Ankleide. Zum Schlafzimmer gehört ein schöner Balkon mit Blick. Zwei Kinder-/Gästezimmer schließen sich mit einem weiteren Duschbad an. Der besondere Wohnstil lässt in dieser Immobilie keine Wünsche offen. Drei Autostellplätze sind vorhanden. Der Platz für eine Garage ist vorbereitet. Das Einfamilienhaus wurde von der DFH-Gruppe, dem größten Fertighausunternehmen in Deutschland unter "nachhaltige Hauskonzepte" erstellt.

VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis

## Részletes felszereltség

Luft-Wasser-Wärmepumpe \*  
Fußbodenheizung \*  
Doppelte Wärmedämmung \*  
Küche mit Kochinsel \*  
Parkett im EG \*  
Elektrische Rollläden \*  
Drei Bäder \*  
Sauna \*  
Außenpool mit Pool Haus \*  
Mediterrane Gartenanlage \*

**VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis**

## Minden a helyszínr?!

Wattenheim ist ein Ortsteil von Biblis und liegt ca. 4 km vom Ortskern entfernt. Biblis liegt an der B 44 und der Landesstraße 3261. Autobahnanschlüsse sind in Lorsch, Heppenheim und Gernsheim. In Biblis ist außerdem eine Bahnstation mit Direktverbindungen über die Riedbahn nach Mannheim, Frankfurt sowie mit der Nibelungenbahn nach Worms und eine S-Bahntrasse nach Mannheim. Neben allen Einkaufsmöglichkeiten Geschäften des täglichen Bedarfs, gibt es einen Tennisverein, einen Golfplatz und einen Sportverein. Außerdem verfügt Biblis über zwei Kindergärten und eine Grundschule. Das nächst gelegene Gymnasium ist in Gernsheim, Bensheim oder in Lampertheim. Die Golfanlage ist nur zwei Minuten entfernt und kann auch zu Fuß erreicht werden. Der Meisterschaftsplatz stellt eine sportliche Herausforderung dar. Die 27-Loch Anlage beinhaltet viele Wander-Reit- und Radfahrwege. Ein empfehlenswertes Restaurant mit exzellenter Küche lädt hier zum Essen ein.

VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 23133726 - 68647 Biblis

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim  
E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)